

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению обращений о включении (об отказе во включении) сведений об участнике аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в реестр недобросовестных участников такого (таких) аукциона (аукционов) (Приказ Оренбургского УФАС России № 13 от 14.01.2016 (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления – ...; членов Комиссии: ...;

в отсутствие представителя заявителя – администрации Муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области (далее – Администрация МО Сакмарский район, Заявитель), о дате и времени рассмотрения сведений заявитель уведомлен, представлено ходатайство о рассмотрении обращения в отсутствие представителей от 12.07.2018 г.;

в отсутствие представителя лица, в отношении которого поданы сведения – ..., на рассмотрение не явилась, о дате и времени рассмотрения сведений уведомлено (отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 46004625807183 – получено адресатом 12.07.2018 г);

рассмотрев обращение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона победителя аукциона (извещение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018, лот № 1 – ..., в связи с уклонением от подписания договора аренды земельного участка,

### **УСТАНОВИЛА:**

21.05.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение администрации МО Сакмарский район (вх. № 4650) о внесении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений о победителе аукциона – .. (далее – ... Победитель), в связи с уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 площадью 450000 кв. м из земель сельскохозяйственного использования (код 1.0). (Извещение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018 (лот № 1).

Обращение администрации МО Сакмарский район о внесении в отношении .. сведений в реестр недобросовестных участников аукциона соответствует требованиям, установленным статьей 39.12 Земельного кодекса от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), п. 5, 6 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, утвержденного Приказом ФАС России № 247/15 от 14.04.2015 г. (далее – Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона).

Заявителем для включения в реестр недобросовестных участников аукциона ... (извещение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018 г. (лот № 3), были представлены сведения и документы:

- 1) Лицо – ..., ИНН ...; место жительства: ...;
- 2) Заявка № 2 на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, платежное поручение № 3529827 от 04.04.2018 о внесении задатка для участия в аукционе;
- 3) Копия протокола об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 15 июня 2018 г.;
- 4) Копия извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков
- 5) копия протокола рассмотрения заявок комиссии по подготовке и проведению аукционов по продаже земельных участков, или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области и государственная собственность на которые не разграничена от 04.05.2018 г.;
- 6) копия протокола о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 07.05.2018 г.;
- 7) копия сопроводительного письма № 1727 от 11.05.2018г. в адрес победителя Аукциона ... о направлении проекта договора аренды земельного участка по итогам аукциона, для его подписания;
- 8) документы, свидетельствующие о получении подписанного главой МО Сакмарский район проекта договора аренды земельного участка 56:25:0207001:68
- 9) документы, свидетельствующие об уклонении победителя Аукциона от заключения договора аренды земельного участка:

Как следует из обращения администрации МО Сакмарский район: *согласно протоколу рассмотрения заявок комиссии по подготовке и проведению аукционов по продаже земельных участков, или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в*

муниципальной собственности муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области и государственная собственность на которые не разграничена от 04.05.2018 г., на участие в Аукционе по лоту №1 поступили и были допущены к участию в аукционе 8 заявок, в т.ч. заявка ..ы.

Согласно протоколу о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 07 мая 2018 г., победителем Открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для сельскохозяйственного использования признан участник № 2 ..

11.05.2018 г. Заявитель направил для подписания в адрес ... проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область, Сакмарский район, Беловский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:25:0207001.

Между тем, ... 11.05.2018 г. от заключения договора аренды земельного участка отказалась, по причине выявленного обременения на большей части земельного участка и невозможностью использования его по назначению.

В соответствии с протоколом об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 15.06.2018 г., решением комиссии .. признана уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сакмарский район, Беловский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:25:0207001.

Администрация МО Сакмарский район Оренбургской области 18 июня 2018 г. направила в Оренбургское УФАС России заявление для включения сведений в отношении ... в реестр недобросовестных участников.

Рассмотрение обращения администрации МО Сакмарский район Оренбургской области назначено на 04.07.2018 в 11 ч. 20 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и .... были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх. № 6395 от 27.06.2018 г. исх. № 6394 от 27.06.2018 г.), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения администрации МО Сакмарский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- ходатайство администрации МО Сакмарский район о рассмотрении

обращения в отсутствие представителя (вх. № 4914 от 03.07.2018 г.) и включении ... – победителя по лоту № 1 в реестр недобросовестных участников.

Исследовав материалы дела, ходатайство заявителя, Комиссия пришла к выводу об отложении рассматриваемого обращения, для надлежащего извещения ... о дате и времени рассмотрения дела.

Рассмотрение обращения заявителя администрации МО Сакмарский район было отложено на 17.07.2018 на 11 ч. 30 мин.

В соответствии с требованиями п. 9 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона заявителю и ... были направлены уведомления о времени и месте рассмотрения обращения (исх. № 6696 от 04.07.2018 г., исх. № 6697 от 04.07.2018 г.), с предложением представить в адрес Оренбургского УФАС России письменные пояснения о причинах уклонения от заключения договора аренды земельного участка по результатам Аукциона с приложением подтверждающих документов (при наличии).

До начала рассмотрения обращения администрации МО Сакмарский район в адрес Оренбургского УФАС России поступили документы:

- ходатайство администрации МО Сакмарский район о рассмотрении обращения в отсутствие представителя (вх. № 5179 от 12.07.2018 г.) и включении ... - победителя по лоту № 1 в реестр недобросовестных участников.

Представитель ...В. на рассмотрение не явился, Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения обращения в отсутствие ... (отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 46004625807183 – получено адресатом 12.07.2018 г.)

Исследовав материалы дела, ходатайства и пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором торгов - администрацией МО Сакмарский район, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в частности лот № 1:

Предмет аукциона: право на заключения договора аренды земельного участка.

Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сакмарский район, Беловский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:25:0207001.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование земельных участков: для сельскохозяйственного использования (код 1.0)

Кадастровый номер земельного участка: 56:25:0207001:68

Площадь земельного участка: 450000 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона: 49140 руб.

Размер задатка (20%): 9828 руб.

Шаг аукциона (3%): 1474,20 руб.

Обременения земельного участка: Часть земельного участка находится в зоне особо охраняемой природной территории «Гора Гребени»

Срок аренды: 10 лет.

В составе извещения присутствуют также образцы документов, в т.ч. заявка на участие в аукционе, проект договора аренды земельного участка.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся с 03.04.2018 по 02.05.2018. Дата и время проведения аукциона – 07.05.2018.

Согласно Протокола рассмотрения заявок комиссии по подготовке и проведению аукционов по продаже земельных участков, или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Сакмарский район Оренбургской области и государственная собственность на которые не разграничена от 04.05.2018 на участие в аукционе по лоту № 1 поступили и были допущены 8 (восемь) заявок: от ООО «Карьер», ..., ..., ..., ..., ..., ..., которые были рассмотрены Комиссией и допущены к участию в Аукционе.

Согласно п.5 протокола о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 07.05.2018 победителем Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для сельскохозяйственного использования участника № 2

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли - продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

На рассмотрение Комиссии Оренбургского УФАС России по рассмотрению обращений организатором торгов представлено сопроводительное письмо исх. № 1727 от 11.05.2018, о направлении проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область,

Сакмарский район, Беловский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:25:0207001.

Исходя из представленных документов в материалы дела, следует, что ..., 11.05.2018 проект договора аренды земельного участка 56:25:0207001:68 получен.

Таким образом, администрация МО Сакмарский район исполнило требования п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 30 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п.п. 13, 14 или 20 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном п. 24 настоящей статьи, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные пп. 1 - 3 п. 29 настоящей статьи, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Как следует из материалов дела 11.05.2018 ... отказалась от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68, общей площадью 450000 кв.м. расположенный Беловский с/с, в центральной части кадастрового квартала 56:25:0207001 сроком на 10 лет от 07.05.2018. В своем обосновании от заключения договора аренды земельного участка ... указала: «В связи с выявленным обременением на большей части данного земельного участка и невозможностью использования его по назначению».

15.06.2018 Организатором торгов составлен протокол об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка.

Учитывая изложенное, действия ... свидетельствуют о ненадлежащем исполнении своих обязанностей как победителя торгов по подписанию договора аренды земельного участка. Кроме того, победитель аукциона не принял надлежащих мер для исключения возможности наступления для него неблагоприятных последствий, предусмотренных п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ. В совокупности описанные обстоятельства и факты свидетельствуют о пренебрежительном отношении ... к возникшим между ней и администрацией МО Сакмарский район правоотношениям.

При решении вопроса о включении или не включении в реестр недобросовестных участников важную роль играют обстоятельства, послужившие причиной нарушения: уклонение от заключения договора аренды земельного участка.

Основанием для включения в реестр недобросовестных участников аукциона является уклонение лица от заключения договора, которое предполагает недобросовестное поведение.

Статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Включение сведений о лице в реестр недобросовестных участников аукциона является санкцией за недобросовестное поведение победителя аукциона, выразившееся в намеренном уклонении от заключения договора.

Изучив все обстоятельства, связанные с уклонением ... от заключения договора аренды земельного участка, Комиссия Оренбургского УФАС России усматривает признаки недобросовестного поведения участника и победителя Аукциона – ..

В частности, Комиссией Оренбургского УФАС России учтены следующие факты:

- любой участник торгов, подавая заявку на участие в аукционе, и принимая в нем участие, должен осознавать все возможные риски, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством в случае уклонения от подписания договора. ЗК РФ не предусмотрена возможность отказа (уклонения) от заключения договора вследствие осознания победителем аукциона экономической нецелесообразности договора, возникновения финансовых трудностей;

- ... была предоставлена возможность ознакомиться со всеми условиями договора аренды земельного участка, прежде чем подать заявку на участие в торгах. Подача же заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии участника с условиями договора, заключаемого по результатам проведения аукциона; об ознакомлении с документацией, о проведении аукциона и порядке его проведения;

- .. не обжаловала действия Организатора торгов (содержание документации) до подведения итогов аукциона;

- ... не направляла в адрес Организатора торгов каких-либо запросов о разъяснении положений документации о проведении торгов и условий, указанных в проекте договора аренды земельного участка. После получения проекта договора аренды земельного участка для подписания не предприняла никаких мер для его подписания; каких-либо писем, протоколов разногласий к проекту договора аренды в адрес уполномоченного органа, Организатора торгов не направляла, каким-либо образом причины уклонения от заключения договора не объяснил.

При рассмотрении вопроса о недобросовестности действий участника аукциона уполномоченный орган не должен ограничиваться формальным установлением факта нарушения требований ЗК РФ, и обязан всесторонне исследовать все обстоятельства дела, дав оценку существенности нарушения, степени вины участника, ущербу, нанесенному организатору аукциона.

Уклонение от заключения договора может выражаться как в совершении целенаправленных (умышленных) действий, так и в бездействии, когда участник (победитель) торгов не совершает необходимых действий для заключения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его подписания.

Таким образом, в рассматриваемом случае довод ..., который послужил основанием для отказа от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 в данном случае не состоятелен, поскольку извещение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в частности лот № 1, содержит указание об обременении земельного участка - «Обременения земельного участка: Часть земельного участка находится в зоне особо охраняемой природной территории «Гора Гребени».

Реестр недобросовестных участников аукциона с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках проведения торгов (аукциона) обязательств. С другой стороны, служит инструментом, обеспечивающим добросовестную конкуренцию и предотвращение злоупотреблений в сфере проведения торгов по аренде государственного имущества, а, следовательно, является механизмом защиты организаторов торгов от недобросовестных действий арендаторов такого имущества.

Участник аукциона, самостоятельно принявший решение об участии в аукционе, и претендующий на заключение договора аренды земельного участка, обязан учесть специфику заключения договора и соблюсти все предусмотренные для этого условия. В ином случае для него возникает риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий, в том числе риск принятия уполномоченным органом решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 27 ст. 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с [пунктом 13](#), [14](#) или [20](#) настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39.12 ЗК РФ, п. 12 Порядка ведения реестра недобросовестных участников аукциона, Комиссия

## РЕШИЛА:

Включить в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности сведения, представленные администрацией МО Сакмарский район Оренбургской области в отношении .., в связи с ее уклонением от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:25:0207001:68 площадью 450000 кв. м из земель сельскохозяйственного использования (код 1.0). (Извещение № 020418/1596715/01 от 02.04.2018 (лот № 1), аукцион на право заключения которого был проведен 07.05.2018.

Датой включения сведений в реестр недобросовестных участников аукциона в отношении .. (..) считать дату размещения указанных сведений на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.